

ABSTRAK

Dewasa ini semakin marak pemarkasan yang dilakukan oleh pengembang baik melalui brosur, maket dan lainnya guna menarik minat para calon pembeli satuan rumah susun. Sayangnya hal tersebut tidak dibarengi dengan kelengkapan yang seharusnya dipenuhi pengembang salah satunya persyaratan keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan. Penelitian ini memfokuskan pada perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun yang belum memenuhi persyaratan keterbangunan dengan mengajukan permasalahan akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun yang belum memenuhi persyaratan keterbangunan dan perlindungan hukum bagi calon pembeli satuan rumah susun.

Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Selain itu dilakukan pendekatan kasus (*case approach*). Hasil penelitian ini menyebutkan bahwa akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun yang belum memenuhi persyaratan keterbangunan adalah batal demi hukum berdasarkan pasal 43 ayat (2) huruf d Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun hal ini apabila perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat oleh para pihak setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun namun apabila perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat oleh para pihak sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun maka akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun yang belum memenuhi persyaratan keterbangunan adalah dapat dibatalkan. Perlindungan hukum bagi calon pembeli satuan rumah susun melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 berdasarkan pasal 105, 110 dan 117 memberi perlindungan hukum bagi calon pembeli satuan rumah susun apabila pengembang melakukan perjanjian pengikatan jual beli sebelum persyaratan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun dipenuhi.

Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Satuan Rumah Susun, Rumah Susun, Perlindungan Hukum.